

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第1164號

原告 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 郭曉蓉

訴訟代理人 劉師婷律師

複代理人 林大洋律師

被告 陳永成

陳榮欽

陳榮村

兼

共同

訴訟代理人 陳榮欽

被告 孟晉科技股份有限公司

法定代理人 歐陽自坤

訴訟代理人 王國光

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年3月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告陳永成、陳榮欽、陳榮村應將坐落桃園市○○區○○段0000地號土地、73-4地號土地上如附圖藍色框線所示門牌號碼桃園市○○里○○路000巷00號圍籬內鐵皮造二層樓房、鐵皮棚架、庭園部分，面積總計684.78平方公尺拆除後，騰空返還該部分土地予原告。

二、被告陳永成、陳榮欽、陳榮村應共同給付原告新臺幣（下同）壹萬零捌佰零陸元（即附表一部分），及均自民國一百一十二年六月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

- 01 三、被告陳永成、陳榮欽、陳榮村自民國一百一十二年五月一日
02 起至返還坐落桃園市○○區○○段0000地號土地、73-4地號
03 土地上如附圖藍色框線所示門牌號碼桃園市○○里○○路00
04 0巷00號圍籬內鐵皮造二層樓房、鐵皮棚架、庭園部分（面
05 積總計684.78平方公尺）土地之日止，按月共同給付貳仟柒
06 佰參拾玖元予原告（即附表二部分）。
- 07 四、原告其餘之訴駁回。
- 08 五、訴訟費用由被告陳永成、陳榮欽、陳榮村負擔。
- 09 六、本判決第一項，於原告以壹佰捌拾肆萬元為被告陳永成、陳
10 榮欽、陳榮村供擔保後，得假執行；但如被告陳永成、陳榮
11 欽、陳榮村以伍佰伍拾肆萬陸仟柒佰壹拾捌元為原告預供擔
12 保，得免為假執行。
- 13 七、本判決第二項得假執行，但被告陳永成、陳榮欽、陳榮村以
14 壹萬零捌佰零陸元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 15 八、本判決第三項各到期部分得假執行，但被告陳永成、陳榮
16 欽、陳榮村以貳仟柒佰參拾玖元各到期部分為原告預供擔
17 保，得免為假執行。
- 18 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

19 事實及理由

20 壹、程序部分

- 21 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，請求之基
22 礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款
23 定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴
24 與原訴之主要爭點有其共同性，各請求所主張之利益在社會
25 生活上可認係屬同一或關連之紛爭，並就原請求之訴訟及證
26 據資料，於繼續審理時，在相當程度範圍內具有同一性或一
27 體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求得在
28 同一程序中一併解決，以避免重複審理者，即屬之。查：原
29 告原起訴時之聲明第一項為「被告陳永成、陳榮欽、陳榮村
30 （下稱被告陳永成等三人）應將坐落桃園市○○區○○段00
31 00○0000地號土地（下合稱系爭土地）上如附圖藍色框線所

01 示門牌號碼為桃園市○○里○○路000巷00號圍籬內鐵皮造
02 二層樓房、鐵皮棚架、庭院面積為684.78平方公尺（下稱系
03 爭建物）拆除，並與被告孟晉科技股份有限公司（下稱孟晉
04 科技公司）共同將土地騰空返還予原告」（本院卷第7
05 頁），嗣原告於民國112年12月4日提出民事聲請續行訴訟暨
06 變更聲明狀，變更追加訴之聲明第一項、第二項為「一、被
07 告陳永成等三人應將系爭土地上如附圖藍色框線所示系爭建
08 物拆除，並將土地騰空返還予原告；二、被告孟晉科技公司
09 應自系爭建物遷出」（本院卷第109頁），經核原告上開變
10 更、追加之聲明，與起訴請求之基礎事實同一（皆涉及被告
11 騰空返還系爭土地乙事），所用之證據資料具有同一性，揆
12 諸首揭規定，要無不符，應予准許。

13 二、被告孟晉科技公司經合法通知，無正當理由未於最後一次言
14 詞辯論期日到庭，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，
15 爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

16 貳、實體部分

17 一、原告主張：

18 (一)原告為系爭土地之管理機關，而被告陳永成等三人為系爭建
19 物之事實上處分權人，被告陳永成等三人並無正當權源，卻
20 以系爭建物占用系爭土地，原告自得依民法第767條之規
21 定，請求被告陳永成等三人將系爭建物占用系爭土地之部分
22 拆除，另請求承租系爭建物之被告孟晉科技公司，自系爭建
23 物遷出。

24 (二)被告陳永成等三人以系爭建物無權占用系爭土地，獲有相當
25 於租金之利益，原告自得向被告陳永成等三人請求相當於租
26 金之不當得利，而系爭土地於111年1月之申報地價為每平方
27 公尺新臺幣（下同）1,600元，故原告以系爭土地之申報地
28 價年息5%計算被告陳永成等三人應給付112年1月起至112年
29 4月止相當於租金之不當得利，及自112年5月1日起至返還系
30 爭土地之日止，按月應給付予原告之相當於租金不當得利。

31 (三)為此，爰依民法第767條第1項、第179條之規定，提起訴訟

01 等語。並聲明：1.被告陳永成等三人應將系爭土地上如附圖
02 藍色框線所示系爭建物拆除，並將系爭土地騰空返還予原
03 告；2.被告孟晉科技公司應自系爭建物遷出；3.被告陳永成
04 等三人應給付原告18,256元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
05 清償日止，按年息5%計算之利息；4.被告陳永成等三人應
06 自112年5月1日起至返還系爭土地遭占用部分之日止，按月
07 給付原告4,565元；5.願供擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告則以：

09 (一)被告陳永成等三人部分：

10 被告陳永成等三人為系爭建物之事實上處分權人，且系爭建
11 物確占用系爭土地，被告陳永成等三人曾向原告聲請土地交
12 換，然因被告陳永成等三人所有之其他筆土地，目前仍有其
13 他人使用中，該土地交換案暫經原告註銷等語。

14 (二)被告孟晉科技公司部分：

15 被告孟晉科技公司未於最後一次言詞辯論期日到庭，惟於先
16 前辯論期日表示：被告孟晉科技公司雖承租系爭建物，然預
17 計將於113年9月30日將系爭建物返還予房東，被告孟晉科技
18 公司亦已停業中等語。

19 三、本院之判斷：

20 (一)系爭建物之事實上處分權人為何人：

- 21 1.按房屋之拆除，為事實上之處分行為，未經辦理所有權第一
22 次登記之建物，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除
23 之權限（最高法院97年度台上字第1101號判決意旨參照）。
- 24 2.被告陳永成等三人對於其等為系爭建物之事實上處分權人乙
25 節，並不爭執（本院卷第229頁），而按當事人主張之事
26 實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託
27 法官前自認者，無庸舉證；自認之撤銷，除別有規定外，以
28 自認人能證明與事實不符或經他造同意者，始得為之，民事
29 訴訟法第279條第1項、第3項定有明文。次按當事人於訴訟
30 上所為之自認，於辯論主義所行之範圍內有拘束當事人及法
31 院之效力，法院應認其自認之事實為真，以之為裁判之基

01 礎，在未經自認人合法撤銷其自認前，法院不得為與自認之
02 事實相反之認定（最高法院109年度台上字第3100號判決意
03 旨參照），依前揭說明，本院迭向被告陳永成等三人確認是
04 否為系爭建物之事實上處分權人，被告陳永成等三人皆稱其
05 等確為系爭建物之事實上處分權人，當已生自認之法律效
06 果。

07 3.從而，系爭建物之事實上處分權人為被告陳永成等三人乙
08 節，首堪認定。

09 (二)原告請求被告陳永成等三人將系爭建物占用附圖藍色框線所
10 示面積部分拆除，並將占用部分之土地騰空返還原告、被告
11 孟晉科技公司應自系爭建物遷出，有無理由？

12 1.按物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處
13 分權之人，方有拆除之權限。查：系爭建物確占用系爭土
14 地，且占用範圍為系爭土地之全部面積乙節，為被告陳永成
15 等三人所不爭執（本院卷第230頁），另經本院於113年11月
16 25日至現場勘驗，被告陳永成等三人對於系爭建物占用系爭
17 土地之全部面積，再次表示並不爭執（本院卷第195頁），
18 而上開73-3地號土地確有枯枝廢土、73-4地號土地則有鐵皮
19 興建之廠房，並鋪設水泥等節，有本院勘驗筆錄、現場照片
20 可佐（本院卷第77-80、195-196頁），被告陳永成等三人又
21 皆未提出任何客觀事證證明系爭建物有何占用系爭土地之正
22 當權源，則原告依民法第767條第1項前段、中段之規定，請
23 求事實上處分權人即被告陳永成等三人拆除附圖藍色框線所
24 示系爭建物占用系爭土地所示之面積總計684.78平方公尺
25 （系爭73-3地號土地之總面積為118.98平方公尺、系爭73-4
26 地號土地之總面積為575.78平方公尺，系爭土地總面積為69
27 4.76平方公尺【計算式：118.98平方公尺+575.78平方公尺
28 =694.76平方公尺】，然本院當庭與原告確認請求拆除系爭
29 建物之面積僅為684.78平方公尺，本院卷第230頁），自屬
30 有據。

31 2.又按房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房

01 屋之基地，故占有基地者，係房屋所有人，而非使用人。倘
02 房屋所有人無權占有該房屋之基地，基地所有人本於土地所
03 有權之作用，於排除地上房屋所有人之侵害，即請求拆屋還
04 地時，固得一併請求亦妨害其所有權之使用該房屋第三人，
05 自房屋遷出，然不得單獨或一併請求該使用房屋而間接使用
06 土地之第三人返還土地，否則無從強制執行。查：系爭建物
07 之事實上處分權人為被告陳永成等三人，被告孟晉科技公司
08 則向被告陳永成等三人承租系爭建物使用，惟依被告陳永成
09 等三人所述，被告孟晉科技公司已因租期屆滿，自系爭建物
10 遷出（本院卷第230頁），且經本院至現場勘驗之結果，系
11 爭建物確已無出租予他人使用之情形（本院卷第196頁），
12 原告又未提出其他事證證明被告孟晉科技公司尚持續承租系
13 爭建物而使用系爭土地乙節，則原告併依民法第767條之規
14 定，請求被告孟晉科技公司自使用系爭土地之部分遷出，自
15 屬無據，並無理由。

16 (三)原告若得向被告陳永成等三人請求相當於租金之不當得利，
17 得請求之金額為何？

18 1.按以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返
19 還其利益，民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請
20 求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受
21 有損害為要件，故其得請求返還之範圍應以對方所受之利益
22 為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，
23 可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61
24 年度台上字第1695號判例要旨參照）。再建築房屋之基地租
25 金，依土地法第105條準用同法第97條規定，以不超過該土
26 地申報價額年息10%為限，而該條所謂土地價額，依土地法
27 施行法第25條規定係指法定地價而言，又法定地價依土地法
28 第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，
29 在平均地權條例施行區域，當係指土地所有權人於地政機關
30 舉辦規定地價或重新規定地價之時，於公告申報地價期間內
31 自行申報之地價而言，未於該期間內申報者，則應以公告地

01 價為其申報之地價。另基地租金之數額，除以基地申報地價
02 為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承租
03 人利用基地之經濟價值及所受利益等項，以為決定，並非必
04 達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年度台上字第30
05 71號判例意旨參照）。

06 2.被告陳永成等三人為系爭建物之事實上處分權人，其等以系
07 爭建物無權占用系爭土地，被告陳永成等三人自受有占用上
08 開土地面積相當於租金之不當得利，並致原告受有損害，則
09 原告主張依民法不當得利之法律關係，訴請被告陳永成等三
10 人給付占用系爭土地之相當於租金不當得利，自屬有據。又
11 因被告陳永成等三人現仍持續以系爭建物占用系爭土地，即
12 便被告陳永成等三人確有向原告申請土地交換乙節，惟該土
13 地交換案既經原告註銷，可認被告陳永成等三人仍屬無權占
14 用系爭土地，則原告主張被告陳永成等三人應給付原告自提
15 起訴訟之日起回溯之112年1月起至112年4月止，及112年5月
16 1日起至返還系爭土地之日止，相當於租金之不當得利，亦
17 屬有據。

18 3.又斟酌系爭土地須自桃園市龜山區樹人路200巷之道路進
19 入，四周多為廠房或種植作物等節，有本院勘驗筆錄可佐
20 （本院卷第196頁），系爭土地所在位置交通並不便捷、經
21 濟利用價值非高，綜合審酌系爭土地坐落位置、利用狀況、
22 交通便利與繁榮程度、使用經濟效用等一切情狀，認被告陳
23 永成等三人所獲相當於租金之利益、原告因此所受相當於租
24 金之損害，以系爭土地申報地價年息3%計算，應屬適當。

25 4.是以：

26 (1)依被告陳永成等三人占用系爭土地之面積（總計684.78平方
27 公尺），計算原告得請求被告陳永成等三人給付自112年1月
28 起至112年4月止，如附表一所示之金額，為有理由，應予准
29 許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

30 (2)另原告請求被告陳永成等三人應給付自112年5月1日起，至
31 返還系爭土地之日止之相當於每月租金之不當得利，則被告

01 陳永成等三人依上開占用系爭土地之面積，計算自112年5月
02 1日起，應按月給付原告如附表二所示「原告得請求相當於
03 每月租金之不當得利欄」所示之金額，為有理由，應予准
04 許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

05 5.末以，按數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，
06 除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受
07 之；數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任
08 者，為連帶債務；無前項之明示時，連帶債務之成立，以法
09 律有規定者為限；民法第271條前段、第272條分別定有明
10 文。是連帶債務之成立，須以法律規定、契約約定，或債務
11 人之明示同意為其前提；再按，不真正連帶債務係謂數債務
12 人具有同一目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部
13 給付之義務，因債務人中一人為給付，他債務人即應同免其
14 責任之債務，又不真正連帶債務與連帶債務在性質上並不相
15 同，民法有關連帶債務之規定，多不適用於不真正連帶債
16 務，且其判決主文亦不得逕以「被告應連帶給付」之記載方
17 式為之，否則即與不真正連帶債務本旨不符（最高法院89年
18 度台上字第2240號判決意旨參照）。查：被告陳永成等三人
19 均為系爭建物之事實上處分權人，其等均為無正當權源，占
20 用系爭土地，而受有相當於租金之不當得利，原告自得向被告
21 陳永成等三人請求返還不當得利，而上開所命給付，並無
22 法律規定或契約約定為連帶債務，此部分雖本於個別之發生
23 原因，然觀諸原告之聲明，原告並未個別向被告陳永成等三
24 人請求返還附表一、附表二所示之金額，而金錢之債務在給
25 付上並無不可分可言，故依民法第271條之規定，應由被告
26 陳永成等三人平均分擔款項，併予敘明。

27 (四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
28 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
29 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
30 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
31 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；

01 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
02 利率為5%，民法第229條第2項、同法第233條第1項前段及
03 第203條分別定有明文。查：原告與被告陳永成等三人間係
04 屬不當得利損害賠償之債，屬無確定期限者，又以支付金錢
05 為標的，則依上揭法律規定，原告就其得請求被告陳永成等
06 三人給付自112年1月起至112年4月止不當得利金額部分，併
07 請求自起訴狀繕本送達翌日即112年6月29日（起訴狀繕本均
08 於112年6月28日送達被告陳永成等三人，有本院送達證書可
09 佐，本院卷第57-61頁）起至清償日止，按週年利率5%計算
10 之遲延利息，於法有據，應予准許。

11 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項之規定，請求被告陳永
12 成等三人將坐落於系爭土地上如附圖藍色所示占用面積（總
13 計684.78平方公尺）之系爭建物拆除，並將占用部分面積返
14 還予原告；另依不當得利之法律關係，請求被告陳永成等三
15 人共同給付如附表一所示之金額，以及被告陳永成等三人自
16 112年5月1日起，至返還系爭土地之日止，共同給付如附表
17 二所示之金額，均屬有據，應予准許，逾此範圍，則皆無所
18 據，不應准許，應予駁回。

19 五、本判決主文第1項原告請求被告陳永成等三人返還土地部
20 分，原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定
21 相當擔保金額，准予宣告假執行；本判決第2項至第3項給付
22 之金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款依
23 職權宣告假執行，此部分原告雖陳明願供擔保請求宣告假執
24 行，惟僅係促請本院為上開宣告假執行職權之發動，毋庸另
25 為准駁之諭知。另依同法第392條第2項規定，准被告陳永成
26 等三人以主文第6項至第8項所示之金額，為原告預供擔保，
27 得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行聲請亦失所依
28 據，併予駁回。

29 六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
30 據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

又按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。原告之請求雖非全部勝訴，然本院審酌原告請求被告陳永成等三人拆除系爭建物占用系爭土地之部分，全部經本院准許如前。又原告請求被告孟晉科技公司遷出系爭土地部分及有關相當於租金之不當得利部分，雖經本院駁回部分請求，然被告陳永成等三人確實須返還系爭土地，且不當得利部分依同法第77條之2第2項規定並不併算計入訴訟標的價額，故仍應認訴訟費用由被告陳永成等三人負擔較為適當。

中華民國 114 年 4 月 11 日
民事第三庭 法官 潘曉萱

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 114 年 4 月 11 日
書記官 陳佩伶

附表一：原告得向被告陳永成等三人追溯年限之相當於租金不當得利（即112年1月1日起至112年4月30日止）

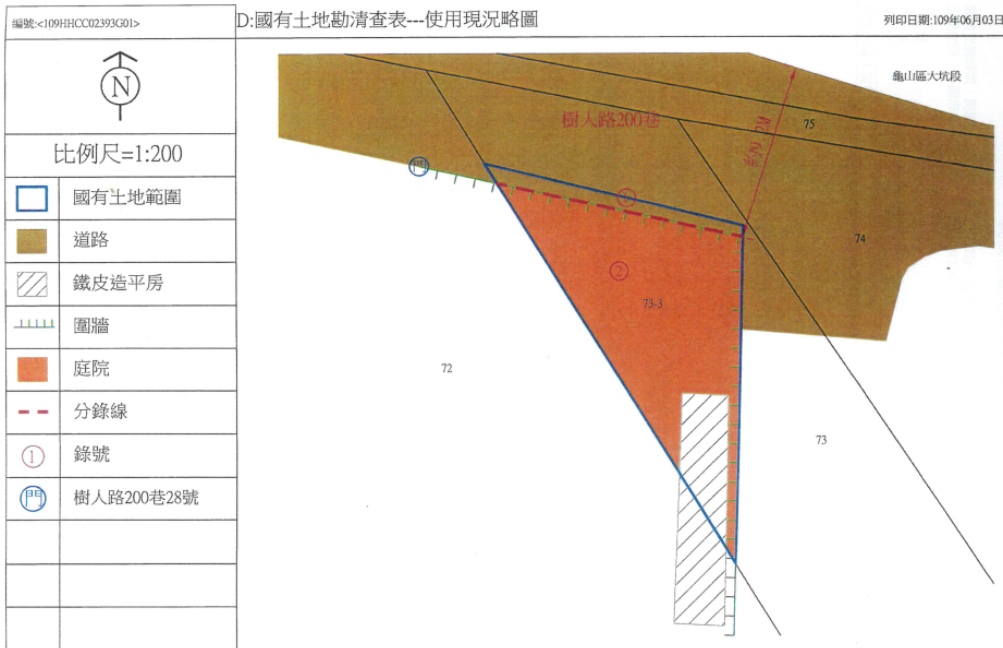
編號	期間	申報地價 (新臺幣)	占用面積 (平方公尺)	計算式 申報地價 占用面積 3% 經過時間	相當於租金之不當得利 (新臺幣，元以下四捨五入)
1	112年1月1日起至112年4月30日 (共120日)	1,600元	684.78	1,600 元 684.78 m ² 3% 120/365	10,806元

附表二：原告得向被告陳永成等三人請求按月相當於租金之不當得利（112年5月1日起至返還系爭土地之日止）

編號	期間	申報地價 (新臺幣)	占用面積	計算式 申報地價 占用面積 3% 12 (按月計算)	相當於租金之不當得利 (新臺幣，元以下四捨五入)
1	112年5月1日起至返還系爭土地之日 止	1,600元	684.78	1,600 元 684.78 m ² 3% 12	2,739元

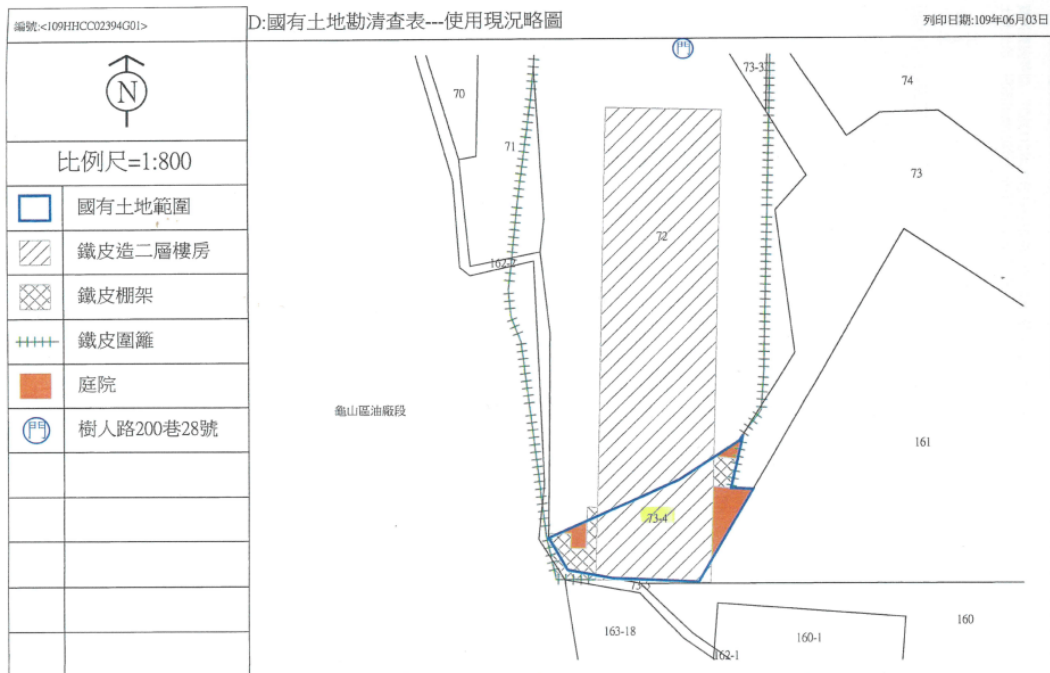
01 附圖：起訴狀後之桃園市○○區○○段0000地號、73-4地號之使
 02 用現況圖（本院卷第23、27頁）
 03

23



04
05

27



06